

Пояснительная записка

по вопросам капитального ремонта: «Гидроизоляционные работы и ремонт подвальных помещений корпусов «А», «Б», «В» и «Проведение работ по ремонту кирпичной кладки фасада»

1. Перечень работ финансируемых по статьям капитального ремонта

Перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регламентирован следующими документами:

- * «Жилищный кодекс РФ фз-188» - часть 1(п.1) ст.166, главы 15, раздел IX;
- * Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 – приложение 8;
- * ВСН 58-88(временные строительные) нормы.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **которые финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:**

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения.
2. Ремонт фасада и его конструктивных элементов.
3. Ремонт фундамента многоквартирного дома
4. Ремонт крыши.
5. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД.
6. Ремонт, замена лифтов, лифтовых шахт, машинных помещений.

2. Работы выносимые на решение общего собрания собственников

На счете фонда капитального ремонта нашего дома, по состоянию на 01 июля 2023 года: 8 756 927,83 (восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать семь) руб. 83 коп.

В соответствии с требованием действующего законодательства, ТСЖ, как управляющая организация, несет ответственность за общее состояние многоквартирного дома, включая подвальные помещения, фасады и строительные конструкции.

За нарушения правил содержания и ремонта, управляющая организация может быть оштрафована на сумму до 300 000 рублей согласно ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

а). **Состояние паркингов** всех корпусов наглядно показывает необходимость проведения комплекса работ по восстановлению гидроизоляции. Многочисленные места протечек, черные стены, облупившееся от постоянной сырости покрытие стен, очаги плесени производят удручающее впечатление. Современные технологии позволяют провести комплекс работ, направленных на восстановление целостности гидроизоляционного покрытия и устранения протечек грунтовых вод. Одновременно с восстановлением гидроизоляции необходимо провести ремонт паркингов в целом, **включая площади общедомового имущества и машиноместа собственников.**

б). **Фасад дома.** Элементы фасада нашего дома, такие как кирпичная облицовка – имеют высокую степень износа. В результате воздействия климатических факторов, происходит отслоение и выпадение значительного количества декоративного кирпича, в итоге - разрушение всей структуры фасадных конструкций. Это ведет к нарушению зрительной целостности фасада, придает дому в целом обшарпанный и неухоженный вид. Осадки, проникая внутрь поврежденной облицовки, ускоряют процессы разрушения. Особенно в

периоды перехода от плюсовых температур окружающего воздуха к минусовым. Кроме того, падение фрагментов облицовки может привести к травматизму и нанесению вреда здоровью различной тяжести.

В 2022 году проведены работы по частичному монтажу декоративного покрытия из мраморной крошки под кирпич по цоколю фасадной части дома. За период почти годовой эксплуатации покрытие сохраняет свои эксплуатационные качества. Значительно улучшилось зрительное восприятие общего вида многоквартирного дома.

Целесообразно продолжить работы данного вида, для формирования единого облика цокольной(фасадной) части всего дома.

Необходимо отметить, что ЖК РФ статьей 182, пунктом 2.3 защищает права жителей, устанавливая гарантийный срок проведения ремонтных работ - равный не менее 5 годам с момента подписания акта выполненных работ. В течение этого периода все возникшие недочеты, обнаруженные дефекты, подрядчик обязан устранять за свой счет.

3. Определение исполнителей и стоимость работ

Правлением ТСЖ проведено исследование рынка по вышеперечисленным видам работ, относящихся к капитальному ремонту.

Отбор исполнителей работ проводился по оценке следующих критериев:

- Членство в СРО;
- Срок работы на рынке;
- Наличие лицензий на проведение данного вида работ;
- Репутация;
- Стоимость работ

3.1. По вопросу «Гидроизоляционные работы и ремонт подвальных помещений корпусов «А», «Б», «В», рассмотрены:

Сравнительная таблица подрядных организаций:

Критерий/Подрядная организация	Членство в СРО	Наличие лицензии	Срок работы на рынке	Репутация на рынке	Стоимость работ (руб.)
ООО КСГ «ГидроБарьер» ИНН 7717725412	+	+	11 лет	+	4 847 144,95
ООО «СпецСтройИзоляция» ИНН 5038157320	+	+	2,5 года	+	4 622 392,07
ООО «Гидропроект» ИНН 775101001	+	+	07 лет	+	5 066 687,82
ИП Ратушный Д.Ю. ИНН 971507607876	-	+	2,5 года	?	6 221 243,80

3.2. По вопросу «Проведение работ по ремонту кирпичной кладки фасада» рассмотрены:

Сравнительная таблица подрядных организаций:

Критерий/Подрядная организация	Членство в СРО	Наличие лицензии	Срок работы на рынке	Репутация на рынке	Стоимость работ (руб.)
ООО «Новикон» ИНН 7723836255	+	+	11 лет	+	2 368 762,00
ООО КСГ «ГидроБарьер» ИНН 7717725412	+	+	11 лет	+	3 203 400,00
ООО «РусАльп» ИНН 7716248904	+	+	07 лет	+	2 732 700,00

4. Выводы и предложения:

Анализ полноты, качества представленных коммерческих предложений, устанавливающих документов, оценки показателя «цена-качество», имеемого опыта проведения работ, гарантийных сроков, репутации на рынке, позволяет сделать вывод о том, что к выполнению работ целесообразно привлечь:

- по гидроизоляционным работам и ремонту подвальных помещений(паркингов) в корпусах «А», «Б», «В» - **ООО « СпецСтройИзоляция»**
- по ремонту кирпичной кладки фасадной части – **ООО «Новикон»**, проводившее работы в 2022 году.

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» предлагает:

1. Принять положительное решение о необходимости проведения работ, относящихся к категории капитального ремонта.
2. Выбрать подрядчиками и определить суммы проведения работ:
 - по гидроизоляционным работам и ремонту подвальных помещений(паркингов) в корпусах «А», «Б», «В» - **ООО «СпецСтройИзоляция»**
 - по ремонту кирпичной кладки фасадной части – **ООО «Новикон»**.
3. Утвердить предельную стоимость ремонта с учетом возможного выявления скрытых работ (не более 10%) от суммы заявленной в коммерческом предложении.
4. Определить источник финансирования – **специальный счет капитального ремонта многоквартирного дома в ВТБ банке.**
5. Определить сроки проведения работ:
 - Гидроизоляционные работы и ремонт подвальных помещений корпусов «А», «Б», «В». – **45 рабочих дней от начала работ.**
 - Ремонт кирпичной облицовки внутридворовой территории **не более 60 суток от начала работ.**

Обращаемся ко всем собственникам нашего дома проявить активную гражданскую позицию. Остановим совместными усилиями процесс разрушения общего имущества, принадлежащего каждому из нас. Поддержим проведение работ для приведения внутреннего и внешнего облика дома в состояние удобного, комфортного и безопасного проживания.